

Årsredovisning

för

Brf Tallbacken

789200-1111

Räkenskapsåret

2015



Styrelsen för Brf Tallbacken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-12-05.

Föreningens fastighet, Vivsta 3:112 bebyggdes 1955 och är belägen i Timrå kommun.
På fastigheten finns 7 st bostadshus innehållande 163 lägenheter och 15 lokaler, varav 12 lokaler är hyresränter.

Dessutom finns 44 garage och 75 p-platser med el och 5 p-platser utan el.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

99 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 10 362 kvm Total lokalyta: 1 777 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokal delen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsränter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.
Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 807 054 (18 807 054) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2015-04-23 bestått av:

Ordinarie	Ivan Lindmark Rune Sjödin Ann-Christine Öberg Henrik Nygren Monica Sjödin	Ordf Ledamot Ledamot Vice ordf Sekreterare
-----------	---	--

Suppleanter	Anette Åslund Rikard Holmgren	
Revisorer		
Ordinarie	Arne Lindqvist	Förtroendevald
Suppleant	Inger Nordström	Förtroendevald
Valberedning		
	Hjördis Björk Camilla Åslund Maria Nylander	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförlda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Ann-Christine Öberg.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Sune Sjödin.

Trappstädningen har utförts av Städzon Sundsvall AB på entreprenad.

Snöröjning har utförts av Sundfrakt AB på entreprenad.

Omfattande renoveringar av föreningens fastigheter har utförts under år 1992/1993.

Renovering av vatten/avlopp kök samt utbyte av fönster har utförts under år 1995/1996.

Utbyte av lägenhetsdörrar har utförts under år 2006.

Dynamisk trapphusbelysning har installerats och trapphusmålning har utförts under år 2006.

Renovering av tak 1 punkthus under år 2007.

Renovering av tak under år 2008.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energideklaration har genomförts under år 2009.

Renovering av övre tvättstugor genomfördes under år 2011.

Schaktning för sättning av L-stöd inkl. återfyllning och asfaltering av plan genomfördes under år 2012.

Byte av garageportar har genomförts under år 2013-2014.

Låsbyte i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen under år 2014.

Under år 2015 har bland annat iordningställande av lekplats och iordningställande av mur genomförts.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 693 454 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 362 197 kronor.

Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel och de har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 24 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Genomsnittlig avgift per 2015-12-31 avseende bostadsrättslägenheterna uppgår till 566 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2016 = 1 108 kronor).

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	7 528	7 559	7 436	7 378
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	-271	457	406
Soliditet (%)	2	2	2	1
Kassalikviditet (%)	324	305	241	217
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	150	250	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	492	842	592	392
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	566	566	566	555
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 020	3 052	3 083	3 116

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-527 798
årets vinst	73 658
	-454 140
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	150 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-150 000
i ny räkning överföres	-454 140
	-454 140

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggssupplysningar.

Resultaträkning

Not 2015-01-01
-2015-12-31 2014-01-01
-2014-12-31

Rörelseintäkter	2	
Nettoomsättning		7 527 998
Övriga rörelseintäkter		26 990
Summa rörelseintäkter		7 554 988
		7 576 157
Rörelsekostnader		
Drift och underhållskostnader	3, 4	-4 682 817
Övriga externa kostnader	5	-293 678
Personalkostnader	6	-379 966
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 072 478
Summa rörelsekostnader		-6 428 939
		-6 704 814
Rörelseresultat		1 126 049
		871 343
Finansiella poster		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 055 574
Summa finansiella poster		-1 052 391
		-1 142 053
Resultat efter finansiella poster		73 658
		-270 710
Resultat före skatt		73 658
		-270 710
Årets resultat		73 658
		-270 710

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	27 998 859	29 071 337
Summa materiella anläggningstillgångar		27 998 859	29 071 337
Summa anläggningstillgångar		27 998 859	29 071 337

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres-, avgifts- och kundfordringar		3 637	17 877
Övriga fordringar	8	4 340 450	3 261 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	123 926	120 659
Summa kortfristiga fordringar		4 468 013	3 399 975

Kassa och bank

Kassa och bank		753 386	753 386
Summa kassa och bank		753 386	753 386

Summa omsättningstillgångar

5 221 399

4 153 361

SUMMA TILLGÅNGAR

33 220 258

33 224 698

Balansräkning

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	607 502	607 502
Yttra reparationsfond		491 569	841 569
Summa bundet eget kapital		1 099 071	1 449 071
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-527 798	-607 088
Årets resultat		73 658	-270 710
Summa fritt eget kapital		-454 140	-877 798
Summa eget kapital		644 931	571 273
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	30 965 223	31 293 379
Summa långfristiga skulder		30 965 223	31 293 379
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		328 156	328 156
Leverantörsskulder		508 178	273 386
Skatteskulder		10 779	9 438
Övriga skulder	13	22 010	6 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	740 981	742 540
Summa kortfristiga skulder		1 610 104	1 360 046
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 220 258	33 224 698

STÄLlda SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsintekningar	41 910 000	41 910 000
Summa ställda säkerheter	41 910 000	41 910 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Tilläggssupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och ytterre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20 år
Om- och tillbyggnader före 2014	40-50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2015	2014
Hyresintäkter lokaler	286 148	286 148
Hyresintäkter garage och p-platser	325 280	304 355
Årsavgifter bostäder	5 861 168	5 861 168
Årsavgifter lokaler	557 676	557 676
Rabatter ./.	-15 360	-15 360
Hyresbortfall ./.	-22 627	-23 302
Debiterade avgifter	535 713	588 702
Övriga rörelseintäkter	26 990	16 770
	7 554 988	7 576 157

Not 3 Underhållskostnader

	2015	2014
Löpande reparationer	693 454	434 655
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	362 197	832 802
	1 055 651	1 267 457

Not 4 Driftkostnader

	2015	2014
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	151 403	151 930
Besiktning / Serviceavtal	29 779	26 426
Yttra skötsel / Snöröjning	120 022	104 886
Fastighetsel	660 547	696 955
Uppvärmning	1 398 522	1 462 920
Vatten	717 783	736 541
Sophämtning	255 472	278 296
Fastighetsförsäkring	99 245	86 342
Självrisk/reparation försäkringsskador	43 138	23 194
Försäkringsersättningar	-21 639	0
Kabel-TV / Internet	38 714	38 444
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	134 180	134 180
	3 627 166	3 740 114

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2015	2014
Administration, kontor och övrigt	79 168	83 065
Revisionsarvode	800	0
Förvaltningsarvode	104 114	99 980
Övriga externa tjänster/kostnader	27 337	22 871
Övriga förbrukningsinventarier/material	82 259	53 669
	293 678	259 585

Not 6 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvoden	89 600	83 600
Löner till fastighetsskötare	183 000	208 952
Löner övriga	24 625	4 775
Semesterersättning	1 515	0
Löner/arvode vicevärd	32 500	31 400
Sociala avgifter	47 974	45 466
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	752	-9 010
	379 966	365 183

Not 7 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärdet byggnad	43 200 051	43 200 051
Ingående anskaffningsvärdet mark	1 394 000	1 394 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärdet	44 594 051	44 594 051
Ingående avskrivningar	-15 522 714	-14 450 236
Årets avskrivningar	-1 072 478	-1 072 478
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 595 192	-15 522 714
Utgående redovisat värde	27 998 859	29 071 337
Taxeringsvärdet byggnader	28 846 000	28 846 000
Taxeringsvärdet mark	7 252 000	7 252 000
	36 098 000	36 098 000

Not 8 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkning skattekonto	2 219	2 374
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	4 338 231	3 259 065
	4 340 450	3 261 439

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	101 802	98 837
Förutbetalda kabel-TV	9 847	9 791
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 277	12 031
	123 926	120 659

Not 10 Förfädring av eget kapital

	Medlems-insatser	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	607 502	841 569	-607 088	-270 710
Disposition av föregående års resultat:		-350 000	79 290	270 710
Årets resultat				73 658
Belopp vid årets utgång	607 502	491 569	-527 798	73 658

Reservering/ ianspråktagande till/ från yttrre reparationsfonden har skett med 150 000/- 500 000 kronor enligt stämmobeslut.

Not 11 Medlemsinsatser

	2015-12-31	2014-12-31
Inbetalda insatser	447 758	447 758
Upplåtelseavgifter lokal 501	159 744	159 744
	607 502	607 502

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek AB	4,40	2017-09-01	6 562 500	6 632 500
Stadshypotek AB	1,40	2020-09-01	5 617 101	5 675 157
Stadshypotek AB	3,26	2018-09-01	6 568 800	6 636 000
Stadshypotek AB	1,14	3 mån bindn	2 488 624	2 514 960
Stadshypotek AB	2,69	2019-06-30	2 541 494	2 567 298
Stadshypotek AB	2,69	2019-06-30	2 537 360	2 563 120
Stadshypotek AB	4,81	2016-06-30	4 977 500	5 032 500
			31 293 379	31 621 535

Kortfristig del av långfristig skuld -328 156 -328 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 652 599 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Mervärdesskatt	16 212	9 844
Källskatter	4 125	2 932
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 735	1 531
Övriga skulder till medlemmar/ hyresgäster	7 272	0
Förskottsinbetalad moms lokaler	-7 334	-7 781
	22 010	6 526

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	170
Upplupna räntekostnader	46 846	54 376
Förskottsbetalda hyror och avgifter	465 685	441 194
Upplupna uppvärmningskostnader	168 412	177 923
Upplupna elavgifter	49 920	51 727
Upplupna renhållningsavgifter	10 119	11 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 001
	740 982	742 541

Timrå 2016-

Ivan Lindmark

Henrik Nygren

Monica Sjödin

Ann-Christine Öberg

Rune Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-.

Arne Lindqvist
Revisor

4550 BRF TALLBACKEN

Timrå

	RESULTAT 2014	RESULTAT 2015	BUDGET 2016
Avser tusentals kronor - tkr			
Hyresintäkter lokaler	286	286	286
Hyresintäkter garage/p-platser	304	325	320
Årsavgifter bostäder	5 861	5 861	5 861
Årsavgifter lokaler	558	558	558
Rabatter årsavgifter lokaler	-15	-15	-15
Hyresbortfall lokal (outhyrt) ./. <i>(hyresbortfall)</i>	-22	-22	-22
Hyresbortfall garage (outhyrt) ./. <i>(hyresbortfall)</i>	-1	-1	0
Elavräkning	589	536	560
Övriga intäkter	0	0	0
Fakturerade kostnader	16	27	0
RÖRELSENS INTÄKTER	7 576	7 555	7 548
Städning entr.	152	151	152
Besiktning	7	0	7
Serviceavtal	19	30	15
Yttra skötsel/ Snöröjning	105	120	175
Löpande reparationer/underhåll	435	693	550
Planenligt underhåll	833	362	350
Avgår erhållna bidrag för rep ./. <i>(avgående om- och tillbyggnad)</i>	0	0	0
Pågående om- och tillbyggnad	0	0	0
Investeringar enl underhållsplan	.. varav skall aktiveras ./. <i>(varav uttag avsatta medel)</i>	0	0
Elavgifter	697	661	750
Uppvärmning	1 463	1 399	1 595
Vatten & avlopp	737	718	770
Sophämtningsavgifter	278	255	285
Fastighetsförsäkringar	86	99	102
Självrisk/reparation försäkringsskador	23	43	0
Försäkringsersättningar	0	-22	0
Kabel-TV	38	39	40
Fastighetsskatt	134	134	154
Övr förbrukningsinventarier/material	54	83	80
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	12	5	8
Styrelsearvode & revisionsarv.	84	90	88
Förvaltningsarvoden	100	104	107
Övriga förvaltningskostnader	75	79	75
Övriga externa tjänster	19	23	19
Löner till lokalvårdare	0	0	0
Löner till fastighetsskötere	209	183	202
Löner övriga	5	26	6
Löner arvoden/vicevärd	31	32	31
Lagstadgade sociala avgifter	46	48	48
Särskild löneskatt	0	0	0
Uttagsskatt	0	0	0
Premier FORA	-9	1	0
Avskrivning byggnad	106	106	106
Avskrivning om- och tillbyggnader	966	966	966
RÖRELSENS KOSTNADER	6 705	6 428	6 681
RÖRELSENS RESULTAT	871	1 127	867
Ränteintäkter från bank	15	3	5
FINANSIELLA INTÄKTER	15	3	5
Räntekostnader fastighetslån	1 157	1 056	995
Räntebidrag ./. <i>(räntebidrag)</i>	0	0	0
FINANSIELLA KOSTNADER	1 157	1 056	995
Statlig skatt	0	0	0
RESULTAT	-271	74	-123
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttra reparationsfond	500	200	300
Reservering till yttra reparationsfond ./. <i>(reservering)</i>	-150	-150	-150
	79	124	27

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter 0%